Stadt Herrenberg

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Mühlweg, 7. Änderung Westliche Zeppelinstraße“

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB

TEXTTEIL

Planungsrechtliche Festsetzungen | Örtliche Bauvorschriften | Hinweise | Verfahrensvermerke | Pflanzliste

21.06.2024

Inhalt

I	**GRUNDLAGEN**	**3**
(1)	**Rechtsgrundlagen**	**3**
(2)	**Anhang zum Bebauungsplan**	**3**
(3)	**Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften**	**3**
(4)	**Geltungsbereich**	**4**
II	**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**	**5**
(1)	Art der baulichen Nutzung	5
(2)	Maß der baulichen Nutzung	6
(3)	Bauweise	7
(4)	Überbaubare Grundstücksfläche	7
(5)	Abstandsflächen	7
(6)	Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	7
(7)	Nebenanlagen	8
(8)	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)	8
(9)	Verkehrsflächen	8
(10)	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	8
(11)	Grünflächen	8
(12)	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
(13)	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	11
(14)	Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben;	12
(15)	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	14
III	**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**	**17**
(1)	Gestaltung der baulichen Anlagen	17
(2)	Fassadengestaltung	17
(3)	Werbeanlagen	17
(4)	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke	18
(5)	Einfriedungen und Stützmauern § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	18
(6)	Stellplatzverpflichtung	19
(7)	Geländeveränderungen	19
(8)	Abweichende Abstandsflächen	19
IV	**HINWEISE**	**20**
(1)	Verfahren	20
(2)	Ordnungswidrigkeiten	20
(3)	Bodenfunde/ Denkmalpflege	20
(4)	Bodenschutz	20
(5)	Wasserschutzgebiet / Grundwasser	21
(6)	Altlasten / Baugrund	21
(7)	Schallschutz	22
(8)	Versorgungsleitungen, Verteileranlagen	22
(9)	Gutachten	22
V	**VERFAHRENSVERMERKE**	**23**
VI	**ANHANG**	**24**

I GRUNDLAGEN

(1) Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

  in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**

  in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

  in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)

- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

  in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

(2) Anhang zum Bebauungsplan

Pflanzkatalog – Pflanzliste

(3) Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung**

  In der Fassung vom 21.06.2024

- **Artenschutzrechtliche Bewertung und spezieller Artenschutz**

  Planung "Schwarzwaldstraße BA II" in Herrenberg. artenschutzrechtliche Bewertung und spezieller Artenschutz (Vögel, Reptilien, Fledermäuse) Gutachterliche Stellungnahme, Stand 25.10.2022, Büro für Landschaftsökologie und Gewässerkunde, Dipl.-Biol. Ute und H.-J. Scheckeler.

- **Verkehrliche Untersuchung**

  „Quartier an der Schwarzwaldstraße II“ in Herrenberg, Oktober 2022, Ingenieurbüro Brenner Bernard, Stuttgart.

- **Lärmschutz**

  Lärmschutzuntersuchung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens „Mühlweg, 7. Änderung westliche Zeppelinstraße“, Stadt Herrenberg nach DIN 18005, TA Lärm (2017) und DIN 4109-1:2018 und DIN 4109-2:2018 BBI, Bayer Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH, Fellbach, den 22.11.2023.

- **Baugeologische Gutachten**

  (1) BV Meixner-Areal, Zeppelinstraße 15, Herrenberg, Bericht: Erkundung der Altablagerung „Römerweg“ auf dem Flst.-Nr. 128 der Gemarkung Herrenberg, Geologisches Büro Dr. Behringer, Stuttgart, Stand 8.2.2021
  (2) BV Meixner-Areal, Zeppelinstraße 15, Herrenberg, Grundwasserstände GWM1 – Geologisches Büro Dr. Behringer, Stuttgart, Stand: 26.10.2021
  (3) BV HBG IV, Quartier Zeppelinstraße / Schwarzwaldstraße, Baugeologisches Gutachten, Herrenberg Geologisches Büro Dr. Behringer, Stuttgart den 17.01.2022.
  (4) BV HBG IV, Quartier Zeppelinstraße / Schwarzwaldstraße, Herrenberg Baugeologisches Gutachten, erweiterter Kenntnisstand: SEPT. / OKT. 2022, Geologisches Büro Dr. Behringer, Stuttgart den 14.11.2022.

- **Mobilitätskonzept**

  Mobilitätskonzept Quartier an der Zeppelinstraße – Instone Real Estate, 25.10.2022.

(4) Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

II PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(1) Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist festgesetzt:

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1. Allgemein Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Schank- und Speisewirtschaften.

2. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht zulässig.

MU – Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

1. Allgemein Zulässig sind (§ 6a Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
- Tankstellen

sind gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

(2) Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16-21a BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse,
- Höhe der baulichen Anlagen

Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb - Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf im gesamten Plangebiet durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die unterirdischen Bauteile werden auf die zulässige Grundfläche nach §19 Abs. 4 Nr. 1,3 BauNVO (erweiterte GRZ) lediglich zu 50% angerechnet, sofern sie mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m ausgeführt werden.

Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen werden auf die zulässige Grundfläche nicht angerechnet, wenn sie mit wasserdurchlässigen Belägen oder Schotterrasen ausgeführt werden.

Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Pro Gebäude ist maximal ein Staffelgeschoss zulässig. Die maximale HbA ist einzuhalten.

Geschossfläche (§20 Abs.3 BauNVO)

Bei der Berechnung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht mitzurechnen.

Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans - Nutzungsschablone einzuhalten.

- Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (max. HbA) ist bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gibt die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens an. Die EFH wird in m ü.NN (Normalnull) festgesetzt.
- Die festgesetzte EFH darf bis 0,50 m über- oder unterschritten werden.
- Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (max. HbA) der Gebäude mit Flachdächern (0° - 5°) wird an der Oberkante Attika gemessen.

- Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (max. HbA) darf durch haustechnische Anlagen (wie z.B. Außeneinheiten von Luft-Wasser-Wärmepumpen, Klimaanlagen, Aufzugsanlagen, etc.) um maximal 2,0 m überschritten werden. Die Anlagen müssen mind. 1,80 m von der Attika eingerückt werden.

(3) Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

o: offene Bauweise

(4) Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

In den gekennzeichneten Bereichen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, angrenzend an den quartiersinternen Platz, sind, an den in der Planzeichnung mit gr2 gekennzeichneten Flächen, Arkaden mit einer lichten Höhe von mindestens 3,0 m im Geschoss auf Platzniveau auszubilden. Von der festgesetzten Mindesthöhe kann um 0,50 m abgewichen werden.

Terrassen, sonstige Bauteile und Vorbauten

Terrassen und sonstige untergeordnete Bauteile (nach § 5 Abs.6 Nr.1 LBO) sowie Vorbauten (nach § 5 Abs.6 Nr.2 LBO) dürfen die Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten.

(5) Abstandsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Für die im Plan mit „TA“ bezeichneten Bereiche sind vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen zulässig. In diesen Bereichen müssen die Abstandsflächen jedoch mindestens 5m betragen.

(6) Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. m. § 12 BauNVO

Offene Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den hierfür festgesetzten Flächen (St) zulässig.

Tiefgaragen und oberirdische Teile der Tiefgaragen, die deren Einhausung dienen, sind innerhalb der dafür gekennzeichneten Bereiche (TG) zulässig.
Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m zu versehen.

(7) Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. m. § 14 BauNVO

Soweit es sich um Gebäude handelt, sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen, überdachte, notwendige Fahrradabstellplätze, Trafostationen, bzw. Anlagen die der Versorgung des Gebiets dienen und gestaltete, begrünte, freistehende Lärmschutzvorrichtungen. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich „Pergola“ innerhalb des quartiersinternen Platzes ist eine Nebenanlage mit einer maximalen Höhe von 3 m (max. HbA) über Platzniveau zulässig.

(8) Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

(9) Verkehrsflächen

§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Für die öffentlichen Verkehrsflächen (Verkehrsflächen, Flächen für das Parken, Wege/Gehwege) ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgeblich. Die dargestellten Aufteilungen sind nicht verbindlich. Ausbauprofile werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten.

(10) Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB

Ein- und Ausfahrtsbereiche zur Erschließung der Tiefgaragen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

(11) Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche an der Zeppelinstraße

Die private Grünfläche ist gärtnerisch durch Ansaat mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung aus autochthonem Saatgut oder Pflanzung von Stauden und Gehölzen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

Die Anpflanzung von Bäumen wird mit Pflanzgebot 7 im Plan und Text festgesetzt. Feuerwehrzufahrten bis zu einer Breite von 4,5m und Geh-/Radwege bis zu einer Breite von 2,5 m sind zulässig. Sie sind in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

Verkehrsgrünfläche an der Zeppelinstraße

Die Verkehrsgrünfläche ist gärtnerisch durch Ansaat mit einer standortgerechten Gras-Kräuter-Mischung aus autochthonem Saatgut oder Pflanzung von Stauden und Gehölzen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

(12) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Beseitigung von Niederschlagswasser

Zur Drosselung der Einleitung des Niederschlagswassers müssen geeignete dezentrale Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers (z.B. Dachbegrünung, Zisternen, Mulden-Rigolensysteme) vorgesehen werden.

Dacheindeckungen

Dachdeckungen und andere der Verwitterung ausgesetzte Teile des Daches oder der Gebäudehülle aus Materialien, bei denen durch Auswaschung Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

Dachbegrünung bei Hauptgebäuden

Dachflächen mit einer Neigung bis zu 5° sind mit Ausnahmen von Terrassen, Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten durch Ansaat von artenreichen Kräutermischungen extensiv zu begrünen.

Die Substratstärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Gesamthöhe des Begrünungsaufbaus muss der FLL-„Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen-Dachbegrünungsrichtlinie“ entsprechen. Die Flächen sind zu begrünen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird. Zielbestand der Dachbegrünung ist ein kräuterreicher, trockenheitsverträglicher Bewuchs mit Arten der Fels- und Schuttfluren, der Halbtrockenrasen und der warmen Saumgesellschaften. Geeignete Arten sind in der Pflanzliste 3 aufgeführt.

Die Kombination von Photovoltaiknutzung und Dachbegrünung ist bei entsprechend weitem Stand der Solarelemente zur Erhaltung der Dachbegrünung zulässig.

Begrünung auf Tiefgaragendecken

Die Tiefgaragendecken außerhalb der Gebäude sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gesamthöhe des Begrünungsaufbaus muss der FLL-„Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen-Dachbegrünungsrichtlinie“ entsprechen. Die Flächen sind zu begrünen, so dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsdecke gewährleistet wird. Die Decken der Tiefgaragen sind außerhalb der Gebäude mit mindestens 0,60 m fachgerechtem Bodenaufbau auszuführen. Im Bereich von Baumpflanzungen muss dieser mindestens 1,00 m betragen.

Oberflächenbeläge

Erschließungsflächen sind auf das funktional notwendige Mindestmaß zu reduzieren.

Befestigte Flächen wie Terrassen, Wege, Plätze und Zufahrten innerhalb der Außenanlagen sind nur mit wasserdurchlässigen Befestigungen zulässig, ausgenommen davon sind:

- Podeste und Stufenanlagen
- Zufahrten und Anlagen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind
- Übergeordneter Geh- und Radweg an der westlichen und nördlichen Gebietsgrenze
- wenn andere Rechtsbestimmungen entgegenstehen.

Feuerwehrflächen außerhalb von Fuß- und Radwegen sind mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünt (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster) herzustellen und in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

Außenbeleuchtung

Die Verwendung des Lichtes ist auf das notwendige Minimalmaß zu beschränken und abstrahlungsarme Lampen zu verwenden. Es sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Bei der Bauart von Lampen und Leuchten ist darauf zu achten, dass keine Fallen für Insekten entstehen.

Maßnahmen zum Artenschutz

<u>Fällarbeiten und Gebäudeabrissarbeiten</u>

Fäll- und Rodungsarbeiten sind zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar außerhalb der naturschutzrechtlichen Verbotsfrist vorzunehmen.

Abrissarbeiten an Gebäuden sollen nur von 1. November bis 28. Februar vorgenommen werden.

Diese Maßnahmen dienen zur Einhaltung von natur- und artenschutzrechtlichen Verboten und dem Schutz von Brutplätzen von Vögeln und potentiellen Ruhestätten von Fledermäusen.

<u>Anbringen von Ersatzquartieren</u>

Es sind an geeigneter Stelle 2 Starenhöhlen mit einem Brutinnenraumdurchmesser von mind. 14 cm und einer Fluglochweite von 45mm anzubringen. Umsetzung und

Standorte sind der unteren Naturschutzbehörde zur Eintragung in das Kompensationsverzeichnis mitzuteilen.

Die Maßnahme dient als Ausgleich für den Entfall eines Brutplatzes für Stare (siehe auch Artenschutzgutachten Scheckeler vom 25.10.2022).

Ökologische Baubegleitung

Eine ökologische Baubegleitung zur Einhaltung der Maßnahmen zum Artenschutz wird empfohlen.

(13) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belasten:

- **gr 1**: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit.
- **gr 2**: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, zur Nutzung und Freihaltung der Arkade.
- **gr, fr, lr 1**: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit, der Ver- und Entsorgungsträger und zugunsten von Einsatz- und Rettungsfahrzeugen.
- **gr, fr, lr 2**: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger (incl. Car-Sharing Stellplätze), der Ver- und Entsorgungsträger und zugunsten von Einsatz- und Rettungsfahrzeugen.

(14) Die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechts unberührt bleiben;

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Immissionsschutzmaßnahmen – Lärmpegelbereiche/passiver Schallschutz

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ auszubilden. In der Planzeichnung sind hierzu die nach DIN 4109-1:2018-1 Tabelle 7 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-1 und DIN 4109-2:2018-1 nachzuweisen.

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen als Grundlage für das bewertete Bau-Schalldämm- Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel als der in der Planzeichnung festgesetzte Lärmpegelbereich unter Berücksichtigung der höchsten Pegel an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 in der Fassung 2018 reduziert werden.

Hinweis:

Grundlage der Dimensionierung der Schalldämmung – Maße der Außenbauteile bildet die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Bauphysik (BBI – Bayer Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH) vom November 2023.

Zusätzliche Anforderungen nach TA Lärm: Schutz vor Gewerbelärm

Bei der Errichtung oder baulichen Änderung von Gebäuden innerhalb der in der Planzeichnung mit „TA LÄRM Tag / TA LÄRM Nacht“ gekennzeichneten Grenzpegelbereiche sind TA Lärm - konforme Schallschutzmaßnahmen für Gebäude mit schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109-1:2018-1, Abschnitt 3.16 zu ergreifen:

- Schallschutzmaßnahmen durch geeignete Grundrissgestaltung, Errichtung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume an der lärmabgewandten Gebäudefassade oder
- Schallschutzmaßnahmen durch baulichen Schallschutz durch Außenbauteile *(wie z.B. verschließbare Loggien, Schiebeläden, Festverglasungen, automatisch nachts selbst-schließende Fenster oder partielle Vorhangfassaden),* die den Immissionsort (vor dem öffenbaren Fenster) abschirmen oder
- Schallschutzmaßnahmen durch nicht öffenbare Fenster

Der Nachweis der Einhaltung der TA Lärm – konformen Schallschutzmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Von den Anforderungen an die festgesetzten, TA Lärm-konformen Schallschutzmaßnahmen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere Grenzpegel im Sinne der TA LÄRM als die in der Planzeichnung festgesetzten relevanten Grenzpegel nach TA Lärm an den entsprechenden Gebäuden vorliegen. Die Anforderungen an die TA Lärm - konformen Schallschutzmaßnahmen können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 in der Fassung 2018 reduziert werden.

Hinweise:

Grundlage für die Festsetzung der TA Lärm – konformen Maßnahmen bildet die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Bauphysik (BBI – Bayer Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH) vom November 2023.

Die DIN 4109-1:2018 und die DIN 4109-2:2018 können beim Amt für Stadtentwicklung, Seeländerplatz 3, 71083 Herrenberg zu den dort angegebenen Öffnungszeiten eingesehen werden.

(15) Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs.1 Nr. 25a

Die Bepflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgt.

Die entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen zu verwendenden Pflanzen sind der als Anlage angefügten Pflanzliste zu entnehmen. Bei Ausfall von Gehölzen sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

Pflanzbindung (pfb)

Der vorhandene Baum an der Zeppelinstraße ist gemäß Planeintrag zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Beim Ausfall ist eine Nachpflanzung gemäß Pflanzliste 1 vorzunehmen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

Er befindet sich in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches und ist Teil der Baumreihe entlang der Zeppelinstraße im Bestand.

Pflanzgebot 1 (pfg 1) - Begrünung der privaten Gartenflächen

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der Pflanzliste 1 oder Obstbaum der heimischen Streuobstsorten der Pflanzliste 2 fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Baumpflanzungen aus den Pflanzgeboten 3 und 4 werden angerechnet.

Die Bäume sind mit einem Wurzelraum von mindestens 2 m Breite, 4 m² Fläche und einer Mindestsubstratstärke von 1 m auf Tiefgaragendecken zu pflanzen.

Mindestgrößen für als Pflanzgebote festgesetzte Bäume oder Gehölzbestände: Hochstamm mit Drahtballierung 18-20 cm Stammumfang für große und mittelgroße Bäume.

Pflanzgebot 2 (pfg 2) – Baumreihe auf privater Fläche entlang östlicher Gebietsgrenze

Es sind 13 vorwiegend heimische, klimaresistente, standortgerechte Einzelbäume als Hochstamm entsprechend Pflanzliste 1 gemäß Planeintrag fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die genaue Lage der Baumstandorte entlang des Straßenraumes ist unverbindlich. Diese können parallel zur Straßenbegrenzung verschoben werden, die Anzahl der festgesetzten Pflanzgebote ist bindend.

Die Bäume sind mit mindestens 1 m Abstand zum Rand der Verkehrsflächen mit einem Wurzelraum von mindestens 2 m Breite, 4 m² Fläche und einem Mindestvolumen von 12 m³ zu pflanzen. Der Wurzelraum ist durch Einfassen mit Hoch-Bordsteinen, Poller oder anderen Einrichtungen (z.B. überfahrbare Baumscheiben) gegen Überfahren zu schützen.

Mindestgrößen für als Pflanzgebote festgesetzte Bäume oder Gehölzbestände: Hochstamm mit Drahtballierung 20-25 cm Stammumfang für große und mittelgroße Bäume.

Pflanzgebot 3 (pfg 3) - Begrünung der privaten Höfe

Die Fläche ist zur Gestaltung der Quartiershöfe mit vorwiegend heimischen, klimaresistenten, standortgerechten Einzelbäumen als Hochstamm entsprechend Pflanzliste 1 gemäß Planeintrag fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten Standorten kann in begründeten Fällen geringfügig abgewichen werden, die Anzahl der festgesetzten Pflanzgebote ist bindend.

Die Bäume sind mit einem Wurzelraum von mindestens 2 m Breite, 4 m² Fläche und einer Mindestsubstratstärke von 1 m auf Tiefgaragendecken zu pflanzen. Der Wurzelraum ist durch Einfassen mit Hoch-Bordsteinen, Poller oder anderen Einrichtungen (z.B. überfahrbare Baumscheiben) gegen Überfahren zu schützen.

Mindestgrößen für als Pflanzgebote festgesetzte Bäume oder Gehölzbestände: Hochstamm mit Drahtballierung 20-25 cm Stammumfang für große und mittelgroße Bäume.

Pflanzgebot 4 (pfg 4) – Einzelbäume auf privater Fläche Quartiersplatz

Die Fläche ist zur Gestaltung des Quartiersplatzes mit vorwiegend heimischen, klimaresistenten, standortgerechten Einzelbäumen als Hochstamm entsprechend Pflanzliste 1 gemäß Planeintrag fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Von den festgesetzten Standorten kann in begründeten Fällen geringfügig abgewichen werden, die Anzahl der festgesetzten Pflanzgebote ist bindend.

Die Bäume sind in offenen Baumquartieren mit einem Wurzelraum von mindestens 2 m Breite, 4 m² Fläche und einem Mindestvolumen von 24 m³ zu pflanzen. Der Wurzelraum ist durch Einfassen mit Hoch-Bordsteinen, Poller oder anderen Einrichtungen (z.B. überfahrbare Baumscheiben) gegen Überfahren zu schützen.

Mindestgrößen für als Pflanzgebote festgesetzte Bäume oder Gehölzbestände: Hochstamm mit Drahtballierung 30-35 cm Stammumfang für große und mittelgroße Bäume.

Pflanzgebot 5 (pfg 5) – Gehölzpflanzung auf privater Fläche entlang westlicher Gebietsgrenze

Die Fläche ist mit vorwiegend heimischen, klimaresistenten, standortgerechten Straucharten der Pflanzliste 1 fachgerecht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist entsprechend Pflanzliste 1 nachzupflanzen.

Pflanzgebot 6 (pfg 6) - Baumreihe auf privater Fläche Vorplatz Kita an der Zeppelinstraße

Es sind 7 vorwiegend heimische, klimaresistente, standortgerechte Einzelbäume als Hochstamm entsprechend Pflanzliste 1 gemäß Planeintrag fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte entlang des Straßenraumes sind unverbindlich und können verschoben werden, die Anzahl der festgesetzten Pflanzgebote ist bindend.

Die Bäume sind mit mindestens 1 m Abstand zum Rand der Verkehrsflächen mit einem Wurzelraum von mindestens 2 m Breite, 4 m² Fläche und einem Mindestvolumen von 12 m³ zu pflanzen. Der Wurzelraum ist durch Einfassen mit Hoch-Bordsteinen, Poller oder anderen Einrichtungen (z.B. überfahrbare Baumscheiben) gegen Überfahren zu schützen.

Mindestgrößen für als Pflanzgebote festgesetzte Bäume oder Gehölzbestände: Hochstamm mit Drahtballierung 20-25 cm Stammumfang für große und mittelgroße Bäume.

Pflanzgebot 7 (pfg 7) - Baumreihe auf privater Grünfläche an der Zeppelinstraße

Es sind 7 vorwiegend heimische, klimaresistente, standortgerechte Einzelbäume als Hochstamm entsprechend Pflanzliste 1 gemäß Planeintrag fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte entlang des Geh- und Radweges sind unverbindlich und können parallel zum Geh- und Radweg verschoben werden, die Anzahl der festgesetzten Pflanzgebote ist bindend.

Die Bäume sind mit mindestens 1 m Abstand zum Rand der Verkehrsflächen innerhalb der Grünfläche mit einem Wurzelraum von mindestens 2 m Breite, 4 m² Fläche und einem Mindestvolumen von 12 m³ zu pflanzen.

Mindestgrößen für als Pflanzgebote festgesetzte Bäume oder Gehölzbestände: Hochstamm mit Drahtballierung 20-25 cm Stammumfang für große und mittelgroße Bäume.

Pflanzgebot 8 (pfg 8) – Pflanzung auf privater Fläche entlang östlicher Gebietsgrenze

Die Fläche ist mit einer Hecke aus heimischen, klimaresistenten, standortgerechten Straucharten der Pflanzliste 1 fachgerecht zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Feste Einfriedungen und freistehende Lärmschutzvorrichtungen an der östlichen Gebietsgrenze sind mit heimischen Kletterpflanzen der Pflanzliste 4 zu begrünen.

Bei Abgang ist entsprechend der Pflanzliste 1 oder 4 nachzupflanzen.

III ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(1) Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachform/-neigung

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5°. Flachdächer sind entsprechend Ziffer II.12 (Dachbegrünung bei Hauptgebäuden) zu begrünen.

Für Vordächer, Dächer von Vorbauten, etc., sowie für untergeordnete Bauteile und Vorbauten entsprechend §5 Abs.6Nr.1 und 2 LBO sind auch andere Dachneigungen und -formen zulässig.

Dachdeckung

Zulässig sind begrünte Dächer. Eine Kombination mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist möglich. (siehe Ziffer I.10)

(2) Fassadengestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Die Gebäudeaußenflächen sollen in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton und/oder Glas ausgeführt werden. An geeigneten Stellen sind Fassadenbegrünungen vorzusehen. Diese sind im Rahmen der Baugenehmigung (Freiflächengestaltungsplan) darzustellen.

(3) Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade (unselbstständige Werbeanlagen) und nur bis zu einer Werbefläche von 1,5 m² bis zur Höhe der Oberkante des Erdgeschosses zulässig.

Im Urbanen Gebiet (MU) ist je Grundstück eine freistehende Werbeanlage zulässig. Die Höhe der freistehenden Werbeanlagen darf 5,0 m und die Werbefläche je Anlage 8,0 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen an der Gebäudefassade (unselbständige Werbeanlagen), sind nur in Form von Schriftzügen und firmeneigenen Logos und nur bis zu einer Werbefläche von 4,0 m² und nur bis zur Oberkante des Erdgeschosses zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind unzulässig:

- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht,

- Booster (Lichtwerbung am Himmel) sowie
- Großflächenwerbung.

Werbeanlagen haben sich in der Farbgestaltung, der Materialwahl, der Anordnung und der Proportionen der Architektur unterzuordnen.

Werbeanlagen sind Teil der Genehmigungsplanung und in diesem Verfahren mit der Stadt abzustimmen.

(4) Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

Freiflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Gestaltung der Freiflächen ist in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der zusammen mit dem Bauantrag einzureichen ist.

Gestaltung von befestigten Flächen

Erschließungsflächen sind auf das funktional notwendige Mindestmaß zu reduzieren.

Befestigte Flächen wie Terrassen, Wege, Plätze und Zufahrten innerhalb der Außenanlagen sind nur mit wasserdurchlässigen Befestigungen, wie Pflaster, Rasenpflaster zulässig, ausgenommen davon sind Podeste und Stufenanlagen sowie Zufahrten und Anlagen, die zur Herstellung der Barrierefreiheit erforderlich sind und wenn andere Rechtsbestimmungen entgegenstehen.

Feuerwehrflächen außerhalb von Fuß- und Radwegen sind mit wasserdurchlässigem Aufbau und begrünt (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster) herzustellen und in die angrenzenden Grünflächen zu entwässern.

(5) Einfriedungen und Stützmauern

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken und Metallzäune in Verbindung mit Naturhecken bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Die Hecken sind aus heimischen, klimaresistenten, standortgerechten Sträuchern zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Auf das Nachbarrecht wird hingewiesen. Gabionen sind nicht zulässig. Bei Zäunen muss zur Erhaltung der Durchlässigkeit für Kleintiere auf mind. 70% der Länge ein Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich von 15 cm eingehalten werden.

Stützmauern

Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als 2 m, ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,80 m gegenüber der Vorderkante des darunterliegenden Mauerteils zurück zu setzen, die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.

Tiefgaragenbauwerke und notwendige Lärmschutzwände sind davon nicht betroffen.

Stützmauern sind als gestalterisch hochwertige Betonmauern oder Natursteinmauern herzustellen.

(6) Abweichende Abstandsflächen

§ 74 Abs.1 Nr. 7 LBO i.V.m. § 5 Abs. 7 LBO

Entlang der mit TA gekennzeichneten Bereiche sind geringere Abstandsflächen als nach § 5 Abs. 7 LBO zulässig. Die Tiefe der seitlichen Abstandsflächen der mit TA gekennzeichneten Bereiche wird unabhängig von der Gebäudehöhe auf mindestens 5 m festgesetzt.

(7) Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§37 Abs. 1 LBO) wird auf 0,9 Stellplätze je Wohnung festgesetzt. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

§74 Abs. 2 Nr. 6 LBO - **Fahrräder**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§37 Abs. 2 LBO) wird auf 1,9 Stellplätze für **Fahrräder** je Wohnung festgesetzt. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

(8) Geländeveränderungen

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO

Geländemodellierungen sind im Kenntnisgabe- bzw. Baugenehmigungsverfahren darzustellen.

IV Hinweise

(1) Verfahren

Die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Mühlweg, 7. Änderung Westliche Zeppelinstraße" werden zusammen mit dem Bebauungsplan " Mühlweg, 7. Änderung Westliche Zeppelinstraße" beschlossen. Das Verfahren für ihren Erlass richtet sich nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften - § 74 (7) LBO.

(2) Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

(3) Bodenfunde/ Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart anzuzeigen. Archäologische Funde (Keramikreste, Metallteile, Knochen, Steinwerkzeuge etc.) oder Befunde (Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, Gräber etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

(4) Bodenschutz | Geotechnische Hinweise

§ 1a Abs.1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen. Auf das Landeskreislaufwirtschaftsgesetz LKreiWiG Abs. 3 und 4 wird verwiesen.

Durch planerische Maßnahmen und Erdmassenausgleich ist anfallender Bodenaushub nach Möglichkeit zu vermeiden. Einer Verwertung von geeignetem Bodenmaterial vor Ort ist Vorrang zu geben. Ein Erdmassenausgleich ist unter Berücksichtigung des Erhalts der Bodenfunktionen im Bereich von erdgebundenen Vegetationsflächen anzustreben.

Überschüssiger Bodenaushub ist in seiner Eignung entsprechend einer Verwertung zuzuführen. Beim Umgang mit dem Bodenmaterial, das zu Rekultivierungszwecken

eingesetzt werden soll und wieder Bodenfunktionen erfüllen soll, ist die DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ zu beachten.

Zu Beginn von Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden (sofern vorhanden) abzuschieben und für mögliche Wiederverwertungen nach Möglichkeit vor Ort in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtungen zu lagern.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, das betriebsbedinge unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge und Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten geruchlich oder optisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, so ist unverzüglich das Landratsamt Böblingen zu benachrichtigen.

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

(5) Wasserschutzgebiet / Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Schutzgebietes des Zweckverbandes ASG und der Stadt Herrenberg. Die Rechtsverordnung ist zu beachten.

Maßnahmen, die in das Grundwasser eingreifen könnten, sind beim Landratsamt Böblingen – Amt für Wasserwirtschaft – rechtzeitig anzuzeigen und bedürfen ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Falls Grundwasser bzw. Schichtwasser in einer Baugrube anfällt, ist sofort das Landratsamt Böblingen, Amt für Bauen und Umwelt bzw. die untere Wasserbehörde zu informieren.

(6) Altlasten / Baugrund

Durch das Plangebiet verläuft von Nordwesten nach Südosten ein Teil der Altablagerung „Römerweg“, die unter der Boden- und Altlastenkataster Nr. 00670-000 mit Handlungsbedarf B (Entsorgungsrelevant) beim LRA Böblingen geführt wird.

Die im Zuge der Altlastenerkundung und Baugrunduntersuchung durchgeführten Gutachten der Firma Dr. Behringer sind dem Bebauungsplan als Anlagen beigefügt. Auf die Gutachten sowie die darin enthaltenen Hinweise wird verwiesen. Insbesondere sind die Ausführungen zur Baugrundbeurteilung u.a. zur Gründung, Grundwasserstand sowie die Bewertung der abfalltechnischen Untersuchung zu beachten.

Hinweis zur möglichen Neubewertung der Fläche bezüglich der Altlastensituation: Im Rahmen der Tiefgaragen-Erstellung werden die gesamten Bodenverunreinigungen und Auffüllungen aus der Altablagerung „Römergraben“ ausgehoben und entsorgt, sodass im weiteren Verfahren ein Antrag auf Neubewertung der Altlasten-Situation mit dem Ziel den Standort aus der Altlastendatei zu entfernen seitens der Bauherren gestellt werden kann.

(7) Schallschutz

Grundlage für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan ist die Lärmschutzuntersuchung „Lärmschutzuntersuchung im Rahmen des B-Plan-Verfahrens „Mühlweg, 7. Änderung westliche Zeppelinstraße“ nach TA Lärm (2017) und DIN 4109-1:2018 sowie DIN 4109-2:2018, BBI, Bayer Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH, Fellbach, vom 22.11.2013.

(8) Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Stadt Herrenberg ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

(9) Gutachten

Auf die zum Bebauungsplan erstellten und dem Bebauungsplan als Anlage (vgl. S.3-4) beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird hingewiesen.

V VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	26.04.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	02.06.2022
Freiwillige frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 3 Abs. 1 BauGB	20.06.2022 – 22.07.2022
Freiwillige frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 u. § 4 Abs. 1 BauGB	20.06.2022 – 22.07.2022
Auslegungsbeschluss des Planentwurfs durch den Gemeinderat	19.03.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	28.03.2024
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 u. § 3 Abs. 2 BauGB	08.04.2024– 17.05.2024
Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 u. § 4 Abs. 2 BauGB	08.04.2024– 17.05.2024
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	02.07.2024
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	02.07.2024

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).

Herrenberg, den 11.07.2024 _____
Susanne Schreiber, Baubürgermeisterin der Stadt Herrenberg

Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	25.07.2024
Inkrafttreten der örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	25.07.2024

Herrenberg, den _____ _____
Susanne Schreiber, Baubürgermeisterin der Stadt Herrenberg

VI ANHANG

Pflanzliste 1: **vorwiegend heimische, klimaresistente, standortgerechte Baum- und Straucharten**
Gebietsheimische, standortgerechte Gehölze sind in den Listen kursiv hervorgehoben
* = Klimaangepasste Arten und Sorten zur Verwendung im Straßenraum empfohlen

Große Bäume
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Rosskastanie (Aesculus hippocastanum)
Gleditschie (Gleditsia triacanthos)*
Gingko (Gingko biloba)*
Amerikan. Tulpenbaum (Liriodendron tulipifera)
Platane (Platanus acerfolia)
Zitterpappel (Populus tremula)
Zerreiche (Quercus cerris)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Stieleiche (Quercus robur)
Amerikanische Roteiche (Quercus rubra)
*Scheinakazie (Robinia pseudoacacia)**
Winterlinde (Tilia cordata)
Holländische Linde (Tilia europaea)
Kaiserlinde (Tilia europaea 'Pallida')
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Silberlinde (Tilia tomentosa 'Brabant')*
Silberweide (Salix alba)
Schnurbaum (Sophora japonica)*
Bergulme (Ulmus glabra)
Japanische Zelkove (Zelkova serrata)*

Mittelgroße Bäume
Feldahorn (Acer campestre)
Kegelförmiger Spitzahorn (Acer platanoides ´Cleveland´)*
Rotahorn (Acer rubrum)
Purpurkastanie (Aesculus x carnea)
Scharlachkastanie (Aesculus x carnea 'Briotii')
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Purpur-Erle (Alnus spaethii)*
Birke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Zürgelbaum (Celtis australis)
Baumhasel (Corylus colurna)*

Dornenlose Gleditschie (Gleditsia triacanthos 'Skyline')*
Amberbaum (Liquidambar styraciflua)*
Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Chinesische Wildbirne (Pyrus calleryana 'Chanticleer')
Wildbirne (Pyrus communis)
Ungarische Eiche (Quercus frainetto)
Sumpfeiche (Quercus palustris)
Mehlbeere (Sorbus aria)*
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Speierling Sorbus domestica
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia 'Brouwers')
Elsbeere (Sorbus torminalis)
Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata 'Greenspire')*
Ulmenhybride (Ulmus ’Clusius’)
Ulmenhybride (Ulmus ’Columella’)*
Ulmenhybride (Ulmus 'Dodoens')*
Schmalkronige Stadtulme (Ulmus x hollandica 'Lobel')*

Kleine Bäume
Feldahorn (Acer campestre 'Elsrijk')*
Feldahorn (Acer campestre ‘Huiber's Elegant’)*
Säulenförmiger Spitzahorn (Acer platanoides 'Columnare')*
Spitzahorn (Acer platanoides 'Olmstedt')*
Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Rotdorn (Crataegus laevigata 'Pauls Scarlet')*
Apfeldorn (Crataegus lavallei 'Carrierei')
Blumenesche (Fraxinus ornus)*
Lederhülsenbaum (Gleditsia triacanthos 'Sunburst')*
Blasenbaum (Koelreuteria paniculata)*
Dreilappiger Apfel (Malus trilobata)*
Korb-Weide (Salix viminalis)
Zierkirschen (Prunus spec.)
Thüringische Mehlbeere (Sorbus x thuringiaca 'Fastigiata')*
Straßenlinde (Tilia cordata 'Rancho')*

Sträucher
Feldahorn (Acer campestre)
Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
Sauerdorn (Berberis spec)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)

Kornelkirsche (Cornus mas)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Gewöhnliche Hasel (Coryllus avellana)
Crataegus laevigata (zweigriffliger Weißdorn)
Crataegus monogyna (zweigriffliger Weißdorn)
Faulbaum (Frangula alnus)
Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Schlehe (Prunus spinosa)
Echter Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Echte Hunds-Rose (Rosa canina)
Wein-Rose (Rosa rubiginosa)
Vielblütige Rose (Rosa multiflora)
Bibernellrose (Rosa pimpinellifolia)
Grau-Weide (Salix cinerea
Sal-Weide (Salix caprea)
Purpur-Weide (Salix purpurea)
Salix rubens Fahlweide
Mandel-Weide (Salix triandra)
Korb-Weide (Salix viminalis)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Trauben-Holunder (Sambucus racemosa)
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana)*
Spierstrauch (Spirea spec.)

Pflanzliste 2: Obstgehölze Fruchtsorten

Apfel (Malus domestica) in Sorten
Piros
Collina
Arkcharm
Jakob Fischer
Alkmene
Oldenburg
Rebella
Goldparmäne
Resi
Rubinola
Kardinal Bea
Melrose
Luna
Topaz
Rewena
Pinova
Boskoop
Pilot
Brettacher
Remo
Hilde
Hauxapfel

Birne (Pyrus communis) in Sorten
Dessertnaja
Clapps Liebling
Stuttgarter Geißhirtle
Harrow Delight
Gute Luise
Uta
Gellerts Butterbirne
Conference
Harrow Sweet
Palmischbirne
Nägelesbirne

Süßkirsche (Prunus avium) in Sorten
Burlat
Giorgia
Carmen
Hedelfinger Riesenkirsche
Kordia
Oktavia
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Karina
Regina
Sweetheart
Lapins

Sauerkirsche (Prunus cerasus) in Sorten
Morina
Ungarische Traubige
Schattenmorelle

Zwetschgen, Pflaumen, Mirabellen, Reneklo-den (Prunus domestica) in Sorten
Hanka
Katinka
Pitestean
Cacaks Schöne
Löhrpflaume
Nancy-Mirabelle
Hanita
Toptaste
Jojo
Joganta
Jofela

(Sortenangaben gemäß Sortimenten für den Hausgarten/Streuobstbau
des Landratsamtes Böblingen 2023)

Pflanzliste 3: Dachbegrünung

Schnittlauch (Allium schoenoprasum)
Berg-Lauch (Allium senescens)
Gemeiner Wundklee (Anthyllis vulneraria)
Rundbl. Glockenblume (Campanula rotundifolia)
Karthäusernelke (Dianthus carthusianorum)
Natternkopf (Echium vulgare)
Zypressen-Wolfsmilch (Euphorbia cyparissias)
Gemeines Sonnenröschen (Helianthemum nummularium)
Kleines Habichtskraut (Hieracium pilosella)
Hornklee (Lotus corniculatus)
Felsennelke (Petrorhagia saxifraga)
Scharfer Mauerpfeffer (Sedum acre)
Weißer Mauerpfeffer (Sedum album)
Feld-Thymian (Thymus pulegioides)
Sand-Thymian (Thymus serpyllum)
Zittergras (Briza media)
Dach-Trespe (Bromus tectorum)
Schaf-Schwingel (Festuca ovina)
Schillergras (Koeleria glauca)
Zwiebel-Rispengras (Poa bulbosa)
Flaches Rispengras (Poa compressa)

Pflanzliste 4: Kletterpflanzen

(** = mit Kletterhilfe, Rankgerüst)

Nordseite:
Efeu (Hedera helix)
Schling-Knöterich (Polygonum aubertii)**

Südseite:
Baumwürger (Celastrus orbiculatus)*
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
Jungfernrebe (Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii')

West-/Ostseite:
Pfeifenwinde (Aristolochia durior)**
Waldrebe in Sorten (Clematis spec.)
Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba)
Hopfen (Humulus lupulus)**
Kletter-Hortensie (Hydrangea petiolaris)**
Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium)**
Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi)**
Schling-Knöterich (Polygonum aubertii)**
Blauregen (Wisteria sinensis)**